

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565
 เรียบน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ไตรมาสที่ 3		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2565	ปี 2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	414.5	543.5	(129.0)	(23.7)
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	472.1	439.7	32.4	7.4
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(52.2)	72.5	124.7	172.0

งบการเงินสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 52.2 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 124.7 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 172.0 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2564

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 414.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 129.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.7 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจาก รายได้จากประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 108.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 206.6 เนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวเริ่มมีปัจจัยบวกต่อสถานการณ์ดังกล่าวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นอัตราการเสียชีวิตที่ลดลง ความรุนแรงของอากาศที่เกิดขึ้นและการติดเชื้อจากโรคระบาดภายในประเทศและต่างประเทศที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจท่องเที่ยวผ่านโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ

ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 73.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.0 เป็นผลจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ถดถอยทำให้ผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ และไตรมาสนี้บริษัทฯ มีกำไรจากการได้รับดาวน์ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินวา (กองทรัสต์) โดยในปี 2565 ทางกองทรัสต์ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือจากการได้ผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เป็นผลต่อการลดลงของนักท่องเที่ยวและรายได้ที่ลดลง โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 งวดเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 เป็นจำนวนรวม 94.7 ล้านบาท ขณะที่ปี 2564 ทางกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือโดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 3 งวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 จำนวน 266.7 ล้านบาท

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 254.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.0 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้หลักของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 147.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.3 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากผลตอบแทนของพนักงานเนื่องจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ ได้ควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย เพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัทฯ

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 30 กันยายน 2565

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	กันยายน	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2565	ปี 2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	10,306.4	10,199.5	107.0	1.0
หนี้สินรวม	8,177.9	7,797.3	380.6	4.9
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,128.5	2,402.1	(273.6)	(11.4)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 30 กันยายน 2565 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 57.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจาก ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง ค่านายหน้าของบริษัทจ่ายล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 341.8 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ จำนวน 421.7 ล้านบาท และโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 492.4 ล้านบาท ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการ ดิ อีสสระ สาทร์ โครงการ อีสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม9 โครงการบ้านอีสสระ บางนา โครงการศรศรา หัวหิน โครงการส่วนต่อขยายโรงแรม ศรีพันวา ภูเก็ต เป็นต้น
- ที่ดินรอการพัฒนา ลดลง 109.2 ล้านบาท จากการโอนที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทฯ
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 548.5 ล้านบาท จากการรับโอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 530.9 ล้านบาท ประกอบกับการพัฒนาโครงการโรงแรม บาบ่า บีชคลับ หัวหิน (Habita Seaview) ในระหว่างปีของบริษัทฯ
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 270.4 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ และโครงการโรงแรมباب่าบีชคลับ หัวหิน เป็น
- หนี้กู้ยืม ลดลง 300.7 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนหนี้กู้ยืม 800 ล้านบาท สุทธิด้วยการออกหนี้กู้ยืมในระหว่างงวดจำนวน 500.0 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมในการออกหนี้กู้ยืมตัดจำหน่าย
- หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 13.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการขยายงวดการชำระค่าเช่าตามสัญญา ประกอบกับได้รับยกเว้นค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 94.7 ล้านบาท
- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 262.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2565	ปี 2564
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	308.7	421.0
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(19.8)	(241.6)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(247.8)	(465.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	41.1	(286.0)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	376.8	282.7

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 เท่ากับ 308.7 ล้านบาท จากการขายและการโอนอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 เท่ากับ 19.8 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ ลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลงทุนในหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา และการพัฒนาโครงการ โรงแรม บาบ่า บีช คลับ หัวหิน (Habita Seaview)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 เท่ากับ 247.8 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ในระหว่างงวดในจำนวนที่สูงกว่าที่บริษัทออกในระหว่างงวด และการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงกรานต์ อิศสระ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ